

**FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO
PROJETO ÁGUA BRANCA**
RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO
MARÇO DE 2020



www.coinvalores.com.br



São Paulo, 23 de abril de 2020.

Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca

O Fundo foi constituído em 1º de maio de 1998 e iniciou suas operações em 15 de julho de 1999 sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração e tendo como objetivo captar recursos com o público investidor para incorporar os Edifícios New York e Los Angeles, cujas obras foram concluídas em 2001 e estão sendo locados para fins comerciais.

1 - PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

- ✓ Localização privilegiada situado na Av. Francisco Matarazzo – Barra Funda, 1.500, próximo a uma das maiores estações intermodal da América Latina: (Metrô / Trens e Ônibus Municipais e Interestaduais). Está também próximo às principais rodovias de acesso à Capital de São Paulo, Marginais Pinheiros e Tietê e aos Shoppings West Plaza e Bourbon;
- ✓ padrão corporativo com fachada imponente e privilegiada;
- ✓ O Empreendimento possui contingência para abastecimento de 100% de energia para área comum e privativa das Torres em caso de falta de fornecimento de energia pela Concessionária;
- ✓ Elevadores inteligentes com dispositivo de pré-chamadas.
- ✓ Ar condicionado Central, representando uma economia de energia e de custos de manutenção, refletindo diretamente na taxa de condomínio.

2 – PANDEMIA DO NOVO CORONAVÍRUS – COVID-19

Nos últimos 3 anos o mercado imobiliário vem sofrendo os impactos causados pelo fraco desempenho da economia brasileira que afetou todo o setor produtivo e em especial o setor imobiliário que neste período registrou um aumento nos índices de vacância e redução nos preços do aluguel. Cabe destacar que embora a crise tenha afetado todo o mercado imobiliário, as regiões menos consolidadas, caso da região onde estão localizados os imóveis que compõem a carteira do Fundo, foram mais penalizadas.

Iniciamos 2020 com boas expectativas de melhora e redução na taxa de vacância, tivemos várias empresas visitando o empreendimento, e os indicadores do mercado imobiliário também sinalizavam uma melhora generalizada.

Agora com o advento da pandemia do novo coronavírus – COVID-19 as expectativas para o mercado como um todo não são das melhores. Trata-se de uma crise sem precedentes na história recente da humanidade, e além das preocupações com a saúde e bem estar da sociedade, é certo que a quarentena, a decretação de estado de calamidade e demais medidas adotadas pelos



governos com o objetivo de conter a disseminação do vírus, trará sérias consequências para economia mundial atingindo todo o setor produtivo.

Diante deste cenário desafiador estamos atentos e envidando todos os esforços com o objetivo de minimizar os impactos para o fundo. É consenso no mercado que a crise irá impactar todo o setor produtivo e que a tônica deve ser a negociação, como medida indispensável para contenção de danos. Neste sentido, estamos adotando todas as providências para evitar inadimplências, possibilitar a manutenção dos contratos e evitar demandas judiciais, e o resultado de tais medidas já está impactando o faturamento do Fundo.

As incertezas causadas por esta situação e que já se refletiram no preço dos ativos, que sofreram forte redução nos últimos dias, não nos permite fazer qualquer projeção para os próximos meses, assim, não iremos divulgar a projeção de receita que vínhamos divulgando em relatórios anteriores.

Por fim, cabe destacar que, apesar da crise, o valor intrínseco do imóvel não deve ser afetado no médio prazo, pois possui uma localização privilegiada, alto padrão construtivo, os investimentos realizados nos últimos anos, como por exemplo, a aquisição de geradores para fornecimento de energia na área privativa, a repaginação do hall de elevadores e a excelente conservação do ativo, são diferenciais que qualificam o empreendimento como uma ótima alternativa para a região.

3 – PROCESSO DE LOCAÇÃO / DESOCUPAÇÃO / RENOVAÇÃO

No mês de março tivemos visitas de 2 (duas) empresas buscando áreas para locação de 1.000m² a 2.000m².

Locação

Em razão da crise provocada pelo Covid-19, a negociação com a empresa interessada na locação de 507,86m², que estava em fase de discussão de minuta, está estagnada. A empresa comunicou a intenção de retomar o assunto após o período de quarentena.

Em razão da crise provocada pelo Covid-19, a negociação com empresa interessada na locação do 7° e metade do 6° pavimentos totalizando área de 1.500m², que estava em fase de discussão de proposta comercial, está estagnada. A empresa comunicou a intenção de retomar o assunto após o período de quarentena.

Desocupação

A locatária ocupante do 6° pavimento com área de 1.015,72m² localizado na Torre New York que estava em recuperação judicial entrou em falência. O jurídico do fundo está tomando as medidas cabíveis para retomada do imóvel e recuperação do crédito. Os detalhes da dívida estão descritos no item 12 do presente relatório.

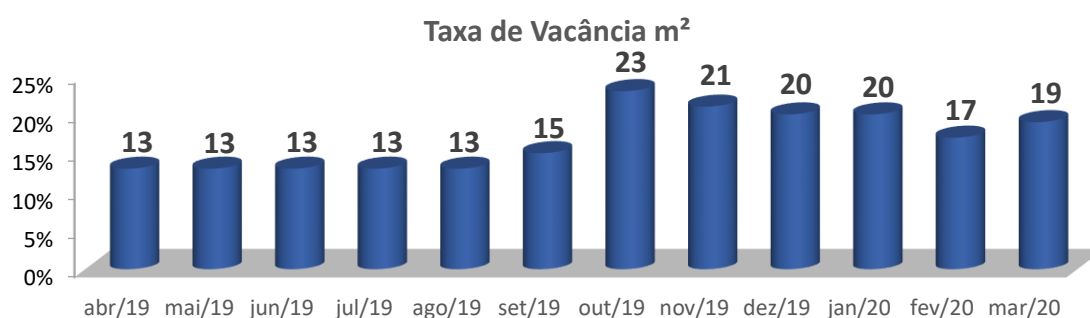


A locatária ocupante do conjunto 71 com área de 507,86m² localizado na Torre New York efetivou a devolução do imóvel. Cabe ressaltar que não se trata de rescisão antecipada, pois o contrato venceu em 28/02/2020.

A Locatária dos conjuntos 191, 201 e 202 localizados no 19º e 20º pavimentos totalizando área de 919,31m² ainda não oficializou a devolução dos imóveis. A empresa informou que em razão do COVID-19, a empresa atrasou as obras, devendo entrega-los devidamente reformado nos próximos dias.

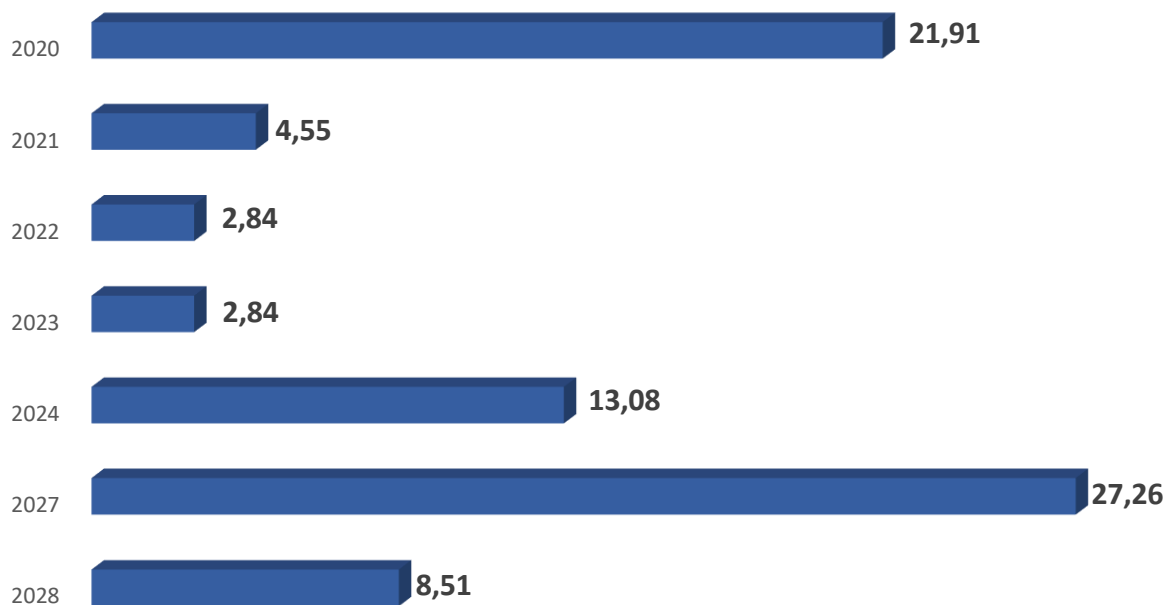
A locatária dos 1º,12º,13º,14º e 16º pavimentos, com área total de 5.296,50m², localizados no Edifício Los Angeles, e cuja devolução está prevista para 04/06/2020, manifestou sua intenção em prorrogar a locação por mais 6 meses, portanto, até 05/12/2020. Caso se confirme a prorrogação, com a efetiva assinatura do respectivo aditamento, iremos comunicar ao mercado.

Conjunto	Andar	Total áreas p/m ² disponíveis + disponibilidade futura	Total locação - disponibilidades (atual)	Data de Rescisão/locação
Torre New York				
41 e 42	4º	1.015,72	1015,72	Disponível
51	5º (metade)	507,86	507,86	Disponível
61 e 62	6º	1.015,72	-	A definir
71	7º (metade)	507,86	507,86	Disponível
72	7º (metade)	507,86	507,86	Disponível
171 e 172	17º	612,87	612,87	Disponível
181 e 182	18º	612,87	612,87	Disponível
191	19º	306,44	-	A definir
201 e 202	20º	612,87	-	A definir
Torre Los Angeles				
1 e 12, 121 e 142, 161 e 162, 1º a 14º/15º e 16º		5.296,50	-	04/06/2020
71, 72, 81, e 82	7º e 8º	2.031,44	2.031,44	Disponível
21 e 22	2º	1.015,72	1.015,72	Disponível
Área Total para Locação		14.043,73	6.812,20	
Área Total		35.810,92	35.810,92	
Vacância - projetada/efetiva		39,22%	19,02%	
Ocupação - projetada/efetiva		60,78%	80,98%	



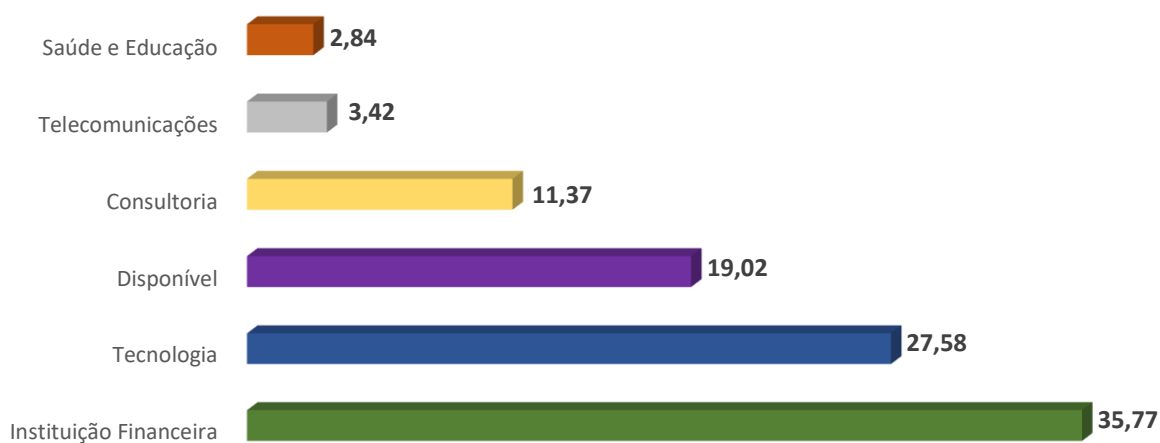


Cronograma Vencimentos de Contratos



4 – OCUPANTES POR SEGMENTO:

Percentual de Ocupação (por segmento)





5 – Quotas negociadas em Bolsa – FPAB11 (Código ISIN BRFPABCT):

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume
02/03/2020	396,42	398,10	388,15	388,15	396,81	184	73.013,07
03/03/2020	397,11	397,11	388,15	388,15	390,39	8	3.123,13
04/03/2020	388,15	396,11	387,15	396,11	393,51	115	45.253,18
05/03/2020	388,16	398,10	388,15	398,10	396,28	113	44.779,94
06/03/2020	393,17	395,73	383,18	395,73	392,87	148	58.144,60
09/03/2020	395,12	398,10	373,21	378,20	379,08	210	79.607,76
10/03/2020	381,19	398,10	381,19	382,20	392,78	318	124.903,83
11/03/2020	383,18	383,18	381,21	381,21	382,14	45	17.196,30
12/03/2020	378,20	381,51	318,49	371,22	350,96	78	27.374,76
13/03/2020	368,25	368,25	321,58	357,30	360,68	59	21.280,25
16/03/2020	358,29	368,25	348,31	367,94	357,70	47	16.811,73
17/03/2020	348,35	348,35	328,43	338,07	334,27	111	37.103,75
18/03/2020	335,06	335,06	312,50	312,51	322,07	116	37.359,67
19/03/2020	312,54	318,48	312,51	318,48	312,84	18	5.631,12
20/03/2020	320,13	320,13	320,12	320,12	320,12	8	2.560,92
23/03/2020	320,12	320,12	298,58	298,70	311,88	195	60.817,50
24/03/2020	299,58	301,56	299,57	301,56	300,66	167	50.209,90
25/03/2020	326,44	326,44	304,56	308,53	311,63	19	5.920,89
26/03/2020	323,41	323,41	308,53	318,48	309,70	182	56.364,50
27/03/2020	308,53	325,44	308,53	325,44	310,06	77	23.874,87
30/03/2020	325,44	325,44	310,53	317,49	316,94	17	5.387,99
31/03/2020	325,45	325,45	325,45	325,45	325,45	5	1.627,25

6 – Informações Contábeis – Posição em 31.03.2020:

Patrimônio Líquido: R\$ 310.737.306,67

Total de quotas integralizadas: 750.000 quotas

Valor patrimonial da quota: 414,3164

Variação da quota no mês: 0,11%

Variação antes da provisão para distribuição de rendimentos: 0,49%

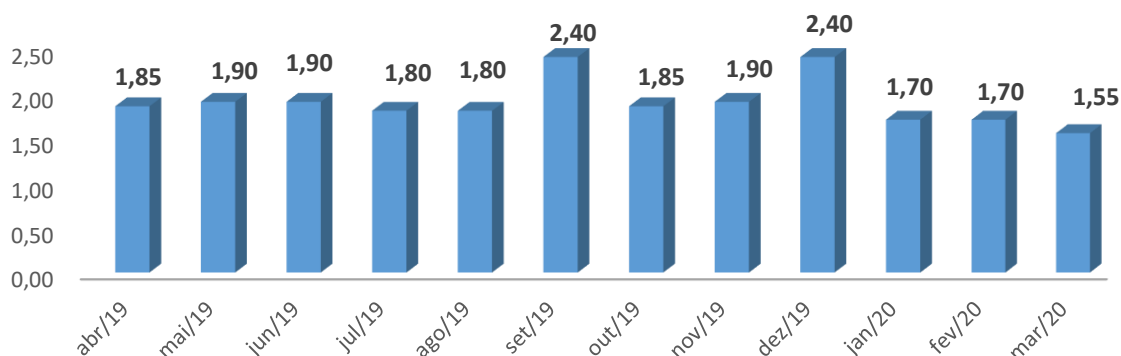
7 – Distribuição de Rendimentos:

- Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 31/03/2020
- Data de Pagamento: 14/04/2020
- Rendimento por cota: R\$ 1,55
- Período de referência: março/2020.



Declaramos que o Fundo se enquadra no inciso III do Art. 3º da Lei 11.033/2004, alterada pelo Artigo 125 da Lei 11.196/2005. Em decorrência, fica isento do imposto de renda, o cotista pessoa física, desde que respeitado o disposto nos incisos I e II do Parágrafo único do Art. 3º da Lei 11.033/2004.

Distribuição de Rendimento por Quota - R\$
(Últimos 12 Meses)



8 – Rentabilidade:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA							
Rentabilidade das Cotas							
Mês / Ano	Valor da Cota de Fechamento	Variação %	Distribuição de Rendimento R\$/cota	Dividend Yield (distrib/cota fechamento)	Valor da Cota Patrimonial	Variação %	Rentabilidade Dividend/Cota Patrimonial
	R\$ 331,05		1,70	0,51%	R\$ 372,43		
abr-19	R\$ 360,00	-6,00%	1,85	0,51%	R\$ 372,88	0,05%	0,50%
mai-19	R\$ 346,02	-3,88%	1,90	0,55%	R\$ 373,04	0,04%	0,51%
jun-19	R\$ 361,00	4,33%	1,90	0,53%	R\$ 373,20	0,04%	0,51%
jul-19	R\$ 370,00	2,49%	1,80	0,49%	R\$ 373,49	0,08%	0,48%
ago-19	R\$ 389,99	5,40%	1,80	0,46%	R\$ 376,28	0,75%	0,48%
set-19	R\$ 396,00	1,54%	2,40	0,61%	R\$ 375,59	-0,18%	0,64%
out-19	R\$ 410,00	3,54%	1,85	0,45%	R\$ 375,71	0,03%	0,49%
nov-19	R\$ 419,99	2,44%	1,90	0,45%	R\$ 375,76	0,01%	0,51%
dez-19	R\$ 406,98	-3,10%	2,40	0,59%	R\$ 412,90	9,88%	0,58%
jan-20	R\$ 407,95	0,24%	1,70	0,42%	R\$ 413,23	0,08%	0,41%
fev-20	R\$ 400,00	-1,95%	1,70	0,43%	R\$ 413,85	0,15%	0,41%
mar-20	R\$ 325,45	-18,64%	1,55	0,48%	R\$ 414,32	0,11%	0,37%
Total últimos 12 meses		-9,60%		6,12%		11,11%	6,05%
	DI			Selic			IFIX
Ano	3,65%		Ano	3,75%		12 meses	-0,58%
Mensal	0,31%		Mensal	0,32%		No mês	-15,83%



O Dividend Yield considera o valor de distribuição por cota apurado no último dia útil do mês em relação a cotação de fechamento do último dia útil do mês.

A rentabilidade da cota patrimonial considera o valor distribuído por cota apurado no último dia útil do mês em relação a cota de fechamento patrimonial do último dia do mês.

9 – Fluxo de Caixa:

A posição do caixa em 31 de março de 2020 é de R\$ 5.091.733,52 conforme planilha abaixo:

	Saldo total em dezembro/2019	5.623.358,82
Receita de aluguel		5.626.213,67
Receita de Aplicação Financeira		53.533,25
Distribuição de rendimentos		(4.334.883,36)
Condomínio de unidades não locadas		(538.711,83)
Taxa de Administração		(284.148,68)
IPTU de unidades não-locadas		(193.557,06)
Despesas de comissão		(31.256,36)
Despesas tributárias		(12.720,75)
Taxa BM&FBovespa		(10.077,17)
Taxa de custódia Bradesco		(9.296,39)
Despesas com Taxa CVM		(9.022,16)
Despesas de auditoria		(7.750,00)
Despesas de advogados		(6.692,87)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)		(5.039,38)
Despesa de avaliação de ativo		(4.000,00)
Taxa Anbima		(775,00)
Sub. Total		5.855.174,73
Investimentos		(441.000,00)
Adto por conta de terceiros		(322.441,21)
	Saldo em março/2020	5.091.733,52

Obs. Os recursos do caixa do Fundo encontram-se aplicados predominantemente em TÍTULO PÚBLICO FEDERAL (Letras Financeiras do Tesouro – LFT).* Despesas de advogados decorrentes da ação de cobrança relativo ao processo de garantia de renda mínima.

INVESTIMENTOS

A propósito da nomenclatura “investimentos” mencionada na tabela acima, trata-se de parte do pagamento para aquisição e instalação de um gerador para atender 100% de autonomia de energia das áreas privativas em caso de interrupção do fornecimento de energia por parte da



concessionária. Tal benfeitoria dispensa a necessidade da Locatária em custear a aquisição e instalação de gerador próprio para sua operação.

O montante do investimento corresponde a R\$ 1.890.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais), desse valor, R\$ 1.302.000,01 foi pago no exercício anterior, R\$ 438.043,19 pagos neste exercício e o restante, será pago no decorrer do exercício. O recurso para viabilização do investimento foi obtido por meio da reserva de caixa equivalente a 5% do resultado acumulado nos últimos anos nos termos da Lei aplicável aos Fundos Imobiliários, razão pela qual, tal importância não impactará, por não afetar o resultado operacional, a distribuição de rendimentos do Fundo.

O referido investimento reforça a política da administradora em manter o imóvel atualizado no que tange as melhorias e benfeitorias buscando atender as exigências demandadas pelo mercado.

10 – Valor de Mercado Dos Bens Integrantes do Patrimônio do Fundo:

De acordo com a avaliação técnica realizada pela empresa CUSHMAN & WAKEFIELD VALUTION ADVISORY, o valor de mercado do empreendimento incluindo terreno e construções civis, totalizam R\$ 305.977.000,00 - base dezembro de 2019.

Imóveis	Valor de Mercado em 2018	Investimentos realizados no exercício	Valor de Mercado + Investimentos	Variação da avaliação	Valor de Mercado em 2019
Terrenos	117.885.190,32	-	117.885.190,32	24.530.809,68	142.416.000,00
Edifício New York Edificações	78.348.276,34	1.020.880,00	79.369.156,34	4.115.843,66	83.485.000,00
Edifício Los Angeles Edificações	78.348.276,34	1.020.880,00	79.369.156,34	706.843,66	80.076.000,00
Total	<u>274.581.743,00</u>	<u>2.041.760,00</u>	<u>276.623.503,00</u>	<u>29.353.497,00</u>	<u>305.977.000,00</u>

Os investimentos realizados no exercício referem-se a aquisição dos geradores conforme mencionado no item 7 acima.

11 – Lista de Prestadores de Serviços:

Nome	CNPJ	Serviço prestado	Periodicidade
Banco Bradesco S/A	61.746.948/0001-12	Custódia	Contrato
Eurico de Castro Parente Adv. Consultoria Ltda	62.781.414/0001-52	Advocacia	Esporádico
Moore Stephens Metri Auditores S/S	81.144.818/0001-80	Auditoria	Contrato



12 - Inadimplência

Mês / Ano	Saldo anterior	Inadimplencia mês	Pagamento	Saldo Atual
Aluguel	R\$ 145.865,34	R\$ 75.677,80	R\$ -	R\$ 221.543,14
IPTU	11.190,44	R\$ 11.190,44	R\$ -	R\$ 22.380,88
Condomínio	27.564,15	R\$ -	R\$ -	R\$ 27.564,15
TOTAL	R\$ 184.619,93	R\$ 86.868,24	-	R\$ 271.488,17

A inadimplência acima refere-se à ocupante do 6º pavimento da Torre New York que entrou em recuperação judicial conforme mencionada no item 1 do presente relatório. Estamos tomando as medidas cabíveis para regularização do débito.

13 – Processos de Interesse do Fundo:

Fato Relevante

A administradora publicou em 30/08/2019 Fato Relevante informando que recebeu proposta da devedora, ré da ação paulina derivada da ação de cobrança relativa a Garantia de Renda Mínima, de pagamento ao Fundo de R\$ 2.000.0000,0 (dois milhões de reais) dividido em 4 parcelas iguais e sucessivas, cuja primeira parcela vence em 20/09/2019 e a última em 20/12/2019. Tal proposta foi aceita pela Administradora cujo valor a ser recebido, equivalente a R\$ 0,57/por cota, comporá a base para apuração do rendimento a distribuir do período de setembro a dezembro/2019 sendo devido aos detentores das cotas emitidas pelo Fundo no último dia útil do mês de recebimento, e pagos no 10º dia útil do mês subsequente.

A propósito do acordo em 31 de outubro de 2019 a administradora publicou Fato Relevante informando a inadimplência da devedora em relação a parcela 2/4 vencida em outubro/2019. Foi concedido um prazo de 5 (cinco) dias úteis para sanar tal pendência, ocorre que, superado tal prazo, a devedora, por meio de contato com a administradora, informou que estará regularizando a inadimplência nos próximos dias.

Em 21 de novembro de 2019, dando prosseguimento ao informado no parágrafo acima, a devedora informou que houve um desequilíbrio em seu fluxo de caixa motivo pelo qual apresentou novas datas para pagamento do acordo postergando o vencimento das parcelas para 20/12/19, 20/01 e 20/02 de 2020 sob pena de rescisão do acordo com imediata retomada da fase de cumprimento de sentença pelo valor corrigido acrescidos dos juros legais.



Em continuidade ao exposto no parágrafo acima, em 27 de dezembro de 2019, a Administradora publicou Fato Relevante informando que a devedora não honrou a parcela 2 com vencimento em 20/12/19 vencendo-se também as demais parcelas do acordo. Diante de tal fato a devedora foi devidamente notificada sendo avisada de que o acordo está encerrado e será denunciado ao Foro competente por meio de petição objetivando o prosseguimento da execução.

Conforme informado anteriormente, o advogado do fundo requereu ao Juízo competente em 21/01/2020, através de petição, prosseguir a fase de cumprimento de sentença por meio da imediata designação dos leilões eletrônicos dos bens penhorados.

Ação de Cobrança

1) Dados Preliminares

Autor: Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca.

Ré: RICCI e Associados – Engenharia e Comércio Ltda.

Vara: 36ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo.

Processo: 0050995-72.2004.8.26.0100

Data da Distribuição: 17 de maio de 2004.

Natureza: Ação Ordinária de Cobrança em fase de cumprimento de sentença.

Apelação: 981.644-00/4 (TJSP, extinto 2º Tribunal de Alçada Civil)

2) Objeto da Ação

Com a propositura da presente demanda, o Fundo visava receber da Ré o pagamento da renda mensal mínima garantida a este, através do Contrato celebrado em 13.07.99, correspondente à somatória dos residuais mensais devidos no período de 01/12/01 a 31/11/03.

3) Expectativa de Êxito

O êxito neste caso já foi alcançado, em razão do trânsito em julgado da decisão que julgou procedente a nossa Ação de Cobrança, ora em fase de cumprimento de sentença. Todavia, a efetiva recuperação parcial do crédito almejado, que hoje ultrapassa R\$ 230.000.000,00, dependeria do sucesso de medidas que objetivam encontrar patrimônio do devedor, suficiente para garantir o pagamento parcial da dívida, pois infelizmente não há expectativa de recuperação integral do montante

Garantia de Renda Mínima - Ação Pauliana

1) Dados Preliminares



Autor: Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca.

Réus: RICCI e Associados – Engenharia e Comércio Ltda e outros

Vara: 7ª Vara Cível Central

PROCESSO PRINCIPAL nº 0069044-30.2005.8.26.0100

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (proc. nº 0015148-86.2016.8.26.0100)

INCIDENTE DE DESCONSIDERAÇÃO DE PERSONALIDADE JURÍDICA

PROCESSO nº 0034600-48.2017.8.26.0100

Data da Distribuição: 28.06.2005.

Natureza: Ação Pauliana

O teor dos processos aqui mencionados os quais se referem às ações envolvendo a garantia de renda mínima é de inteira responsabilidade do advogado contratado pelo Fundo para patrocinar o processo de garanto de renda mínima.

Maiores informações podem ser obtidas pelo telefone: 3035-4141 com Rubens, Adriano e Molinari.

Atenciosamente

COIN DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.